

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

VERKSAMHET

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad, samt gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar mm) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4. Byggnaderna uppfördes 1993–95.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämman 2013 valde följande styrelse:

Ordinarie ledamöter

Hans Lundin (ordförande)
Peter Gran (sekreterare)
Bo Heurling (vice ordförande)
Crister Haglund
Inger Näslund

Suppleanter

Mats Danielson
Michael MacLaine
Karin Grenelius (avgick i september 2013)

Revisorer

Ordinarie föreningsstämman 2013 valde Beatrice Fejde (ABC Revision AB) till revisor med Jenny Gentele (ABC Revision AB) som suppleant.

Stämman valde Reza Farokhi till internrevisor med Jan-Erik Andersson som suppleant.

Brf Liljeholmsberget

Föreningen består av 265 lägenheter och 4 uthyrda lokaler. Den totala ytan för lägenheter är 21 070 kvm och för lokaler 744 kvm. Lägenhetsytan har ökat från tidigare 21 055 kvm till 21 070 genom att outnyttjad råvind om 15 kvm byggts om till bostad. Föreningen hyr dessutom ut 158 bilplatser och ett tjugotal MC-platser i två garage samt drygt ett tjugotal förrådsutrymmen.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en 30-årig plan för underhåll av fastigheten. Utöver den långsiktiga planen, som omfattar åren 2009–2038, upprättas årlig underhållsplan för dagsaktuella behov och prioriteringar.



Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 417 720 000 kr varav 261 400 000 kr för byggnad. Enligt föreningens stadgar skall årligen minst motsvarande 0,3 procent av byggnadens taxeringsvärde avsättas till underhållsfond vilket innebär 784 200 kr.

Föreningens byggnad var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2013 hållit 12 protokollförda sammanträden. Normalt sett sammanträder styrelsen varje månad utom juni och juli.

Föreningens hemsida (www.liljeholmsberget.se) och mejladresser, styrelsen@liljeholmsberget.se (styrelsen) samt exp@liljeholmsberget.se (expeditionen) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till/från medlemmarna. De medlemmar som lämnat sin mejladress har dessutom fått nyhetsutskick via mejl. Det går också att kontakta styrelsen på telefon 08-190296 under kontorstid.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och deras lösning. Styrelsen deltar i husvärdsmöten flera gånger per år.

Följande större aktiviteter/åtgärder har genomförts:

- Avtal om trädgårdsskötsel tecknades med MK Trädgård, tidigare Sollentuna trädvård.
- Avtal om vinterväghållning tecknades med Gräddö Entreprenad AB men sades upp efter några månader. Nytt avtal tecknades i februari 2014 med Vivaldi AB.
- Ownit sa med mycket kort varsel upp avtalet om Kabel-TV och erbjöd föreningen att istället teckna avtal med Canal Digital. Efter förhandling säkerställde styrelsen att alla medlemmar skulle få ersättning för inspelningsbara boxar och CA-moduler.
- Avtal om städning har tecknats med Städhuset AB.
- Renovering av föreningens hissar inleddes under hösten 2013. Arbetet ska slutföras under våren 2014.
- Hyresavtalet med Stockholms kommun gällande dagislokalen löper ut under 2014. Det har sagts upp av styrelsen för omförhandling.
- Utbyggnad av Aptussystemet till att omfatta även grovsoprum och uthyrningslokaler beställdes.
- Avtal om parkeringsövervakning tecknades med GMB parkering.
- En brandsyn av fastigheten genomfördes i september av en brandskyddsexpert.
- Ett avtal med Svenska Bolån gällande låneomsättningar tecknades före höstens låneomsättningar. De tar för styrelsens räkning in offerter från ett flertal banker, samt förhandlar med dessa om lånevillkoren. Styrelsen väljer därefter offert/bank.
- Fastighetsförsäkring för 2014 tecknades med Folksam. Bostadsrättstillägg ingår fortsatt.

Under året har nedanstående personer godkänts som medlemmar. Vi välkomnar dem och deras familjemedlemmar:

Lgh	Medlemmar	Godkända	Tillträdesdag
0763	Markus Sköld & Maria Sköld-Wulf	2013-01-20	2013-05-08
0237	Ahmed, Arshia och Camilla Farokhi	2013-02-13	2013-04-01
0248	Björn Brandberg & Maria-Therese Persson	2013-03-22	2013-06-03
0623	Mirja Sjögren och Daniel Johansson	2013-04-09	2013-06-28
0531	Christoffer Sundin	2013-04-10	2013-06-14
0563	Fredh Ronnie Lindh och Karin Magdalena Nennerfelt	2013-04-16	2013-07-01
0931	Kristin Michael	2013-04-24	2013-05-28
0311	Birgit Rune och Nils Rune	2013-05-16	2013-08-01
0342	Sarah Nordenås	2013-09-04	2013-09-27

0824	Lars Hagberg	2013-09-06	2013-10-31
0622	Hakim Havblom	2013-09-11	2013-10-07
0142	Erik Fahlen och Karin Fahlen	2013-10-17	2014-03-03
0373	Bengt Andréson	2013-09-20	2013-09-20
0554	Tobias Eklund	2013-10-28	2013-11-22
0948	Sergio Cucinella och Nadezda Maslova	2013-10-28	2014-01-31
0251	Anna Nordgren	2013-11-08	2014-01-27
0955	Andreas Sjöström	2013-11-13	2014-01-17
0252	Hanna Bernheim och Andreas Bernheim Brudin	2013-12-05	2014-06-02
0622	Kelly Chau och Wanda Ahlenius	2013-12-05	2014-02-14

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna ändrades inte för 2014. Vissa hyror höjdes med 25 kr per uthyrningstillfälle: övernattningslägenheterna Storan till 500 kr och Lillan till 350 kr samt kvarterslokalen Körsbäret till 225 kr. Hyran för MC-plats i kallgaraget höjdes från 100 kr till 150 kr. Övriga garagehyror (bil och MC) ändrades inte.

Föreningens lån, räntor och årsavgift under 5 år

	2013	2012	2011	2010	2009
Lån kr	143 453 585	144 851 185	147 551 185	149 376 185	153 907 680
Lån kr per kvm totalyta	6 808	6 880	7 008	7 095	7 310
Räntor kr	3 938 365	4 003 591	3 950 832	3 344 714	4 423 210
Snittränta ¹	2,73 %	2,74 %	2,66 %	2,21 %	2,84 %
Årsavgift kr	14 450 628	14 891 710	15 341 248	15 662 161	15 820 365
Årsavgift kr per kvm	686	707	729	744	751

¹Snittränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Ekonomi och förvaltning

Föreningen har avtal med Hemgården Byggnadsaktiebolag vad gäller ekonomisk och administrativ förvaltning och med Driftia Förvaltning AB vad gäller fastighetsskötsel.

Vid årsskiftet 2013/14 uppgick de likvida medlen till 2 961 469 kr, varav föreningens inlåning i SBAB utgjorde 1 548 190 kr.

I mars 2013 förföll ett lån i Stadshypotek på 20,7 miljoner kronor. Vi amorterade då 700 000 kr och tecknade ett nytt lån till rörlig ränta STIBOR 3 mån och med villkorsändringsdag 3 mars 2014. I augusti 2013 förföll ett lån i SEB på 33,5 miljoner kronor. Vi tecknade ett nytt 3-årigt lån på samma belopp och till 2,97% ränta. Under sep/okt 2013 förföll två lån i Stadshypotek på 20 respektive 7 miljoner kronor. Det sistnämnda lånet har amorterats med totalt 500 000 kr under 2013. Vi tecknade två nya 2-åriga lån, ett på 20 miljoner kronor till 2,76 % ränta och ett på 7 miljoner kronor till 2,82 % ränta.

I mars 2014 omsattes två lån i Stadshypotek på 19,8 respektive 35 miljoner kronor. Det förstnämnda lånet har amorterats med 50 000 kr/kvartal. Nya lån har tecknats med rörlig ränta STIBOR 3 månader och på ett års löptid.

Amorteringen av lånen kommer medlemmarna till del inte enbart genom att lånen minskar utan också genom att den enskilda medlemmens andel av amorteringarna får tillgodoräknas vid försäljning, vilket minskar kapitalvinsten.

Tomträttsavgälden uppgick år 2013 till 1 436 000 kr. Från och med år 2014 uppgår avgälden till 1 628 700 kr. Detta belopp ligger fast till om med år 2021.

Kostnaden för renovering av föreningens hissar uppgår till totalt 6,7 miljoner kronor. Åtgärderna har en påverkan på fastighetens funktionalitet, direkt och på lång sikt. Då ombyggnads/förbättringsåtgärderna är att betrakta som värdehöjande kommer nedlagd kostnad att bli föremål för avskrivning.

Förberedande åtgärder har vidtagits inför övergången till nya redovisningsregler, vilka får påverkan på nästkommande årsredovisning. Valet står mellan ett enklare, mer regelbaserat regelverk (K2) och ett principbaserat, flexiblere regelverk (K3). Båda regelverken har en påtaglig inverkan på redovisningen men innebär för den skull inte att föreningens ekonomi (årsavgifter, kostnader och likviditet) behöver förändras jämfört med i dag.

Kvalitetssäkringsarbete har genomförts avseende mervärdesskattepliktiga/ej mervärdesskattepliktiga intäkter och påbörjats vad gäller medlemmarnas kapitaltillskott.



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 006 125
årets vinst	2 313 481
	8 319 606

disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	784 200
i ny räkning överföres	7 535 406
	8 319 606

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Not

2013-01-01
-2013-12-31

2012-01-01
-2012-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter, bostäder		14 450 628	14 891 710
Hyror, lokaler		1 074 379	1 089 594
Hyror, garage		1 572 060	1 592 510
Gatuparkering		123 714	0
Intäkt, gemensamhetslokal		38 500	0
Intäkt, övernattningslägenheter och samlingslokal		89 850	194 361
Övriga förvaltningsintäkter		109 965	193 540
Övriga debiteringar		167 016	127 344
		17 626 112	18 089 059

Rörelsens kostnader

Reparationer/Underhåll		-1 121 363	-2 906 900
Driftskostnader	1	-5 415 863	-5 245 217
Tomträttsavgäld		-1 436 000	-1 243 300
Fastighetsskatt/avgift		-423 580	-439 325
Övriga kostnader	2	-1 334 045	-1 303 176
Personalkostnader	3	-332 084	-318 411
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 366 526	-1 368 818
		-11 429 461	-12 825 147
Rörelseresultat		6 196 651	5 263 912

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		55 195	58 338
Räntekostnader		-3 938 365	-4 003 591
		-3 883 170	-3 945 253
Resultat efter finansiella poster		2 313 481	1 318 659

Resultat före skatt

Årets resultat		2 313 481	1 318 659
-----------------------	--	------------------	------------------



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	368 747 030	367 211 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		368 753 030	367 217 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter och hyresfordringar		7 000	29 649
Övriga fordringar		3 557	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1 536 053	1 313 080
		1 546 610	1 342 729
<i>Kassa och bank</i>	7	2 961 469	3 256 131
Summa omsättningstillgångar		4 508 079	4 598 860
SUMMA TILLGÅNGAR		373 261 109	371 815 884



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och kapitaltillskott		158 031 000	158 031 000
Upplåtelseavgifter		46 172 338	46 172 338
Underhållsfond		14 053 471	13 053 471
		218 256 809	217 256 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 006 125	5 687 466
Årets resultat		2 313 481	1 318 659
		8 319 606	7 006 125
Summa eget kapital		226 576 415	224 262 934
Långfristiga skulder	9		
Fastighetslån	10	143 403 585	144 151 185
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		1 074 889	686 731
Skatteskuld		4 120	15 595
Momsskuld		2 064	686
Övriga kortfristiga skulder		111 888	737 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 088 148	1 961 278
Summa kortfristiga skulder		3 281 109	3 401 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 261 109	371 815 884
Ställda säkerheter	9		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		330 000 000	330 000 000
		330 000 000	330 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.



Noter

Not 1 Driftskostnader

	2013	2012
El	602 711	686 505
Uppvärmning	2 266 550	2 290 902
Vatten	395 906	225 090
Avfallshantering	367 729	338 277
Reparation markytor (gruppkto)	296 228	145 759
Fastighetsskötsel	775 773	675 418
Städ	523 426	532 061
Obligatoriska besiktn. kostn.	6 088	4 322
Sotning	0	5 488
Hissbesiktning	23 203	0
Bevakningskostnader	0	6 630
Övr utgifter fastighetsskötsel	0	2 386
Reparation gräsytor	0	14 100
Reparation planteringar	0	26 386
Underh. mark/köpt tjänst	158 249	291 893
	5 415 863	5 245 217

Not 2 Övriga kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier och material	10 744	6 587
Resekostnader	365	0
Övriga försäljningskostnader	0	4 153
Kontorsmaterial och trycksaker	12 986	5 856
Post och Tele	37 328	44 655
Företagsförsäkring och riskkostnader	27 361	42 800
Förvaltningskostnader	318 949	288 711
Övriga externa tjänster	39 712	42 650
Övriga externa kostnader	0	6 994
Kabel-TV och internet	621 977	647 832
Överlåtelseavgifter	16 684	7 040
Pantsättningsavgifter	33 767	19 800
Fastighetsförsäkringar	208 088	186 097
Trivselkostnader (medl/BRF)	2 156	0
Serviceavg till branschorg	3 029	0
Tillsynsavgifter myndigheter	900	0
	1 334 046	1 303 175



Not 3 Arvoden

	2013	2012
Arvoden till styrelse och internrevisor	281 520	264 000
Löner	0	0
Övriga personalkostnader	0	0
Sociala kostnader	50 564	54 411
	332 084	318 411

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,35 %

Not 5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 436 013	390 436 013
Ingående avskrivningar	-23 224 989	-21 858 463
Årets avskrivningar	-1 366 526	-1 366 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 591 515	-23 224 989
Pågående nyanläggningar	2 902 532	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 902 532	
Utgående redovisat värde	368 747 030	367 211 024
Taxeringsvärden byggnader	261 400 000	233 600 000
Taxeringsvärden mark	156 320 000	116 160 000
	417 720 000	349 760 000



Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring, Folksam	247 214	208 088
Anticimex, Miele, Ownit,	556 377	70 959
KTC, CanalDigital, Ownit Bredband	146 605	551 991
Förutbet. tomträttsavgäld	407 175	359 000
Förutbet. förvaltningskostn.	28 335	21 484
Övriga interimfordringar	150 347	52 454
Upplupna hyresintäkter	0	49 104
	1 536 053	1 313 080

Not 7 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0
	5 000 000	5 000 000

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 031 000	46 172 338	13 053 471	5 687 466	1 318 659
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	318 659	-1 318 659
Årets resultat					2 313 481
Belopp vid årets utgång	158 031 000	46 172 338	14 053 471	6 006 125	2 313 481

Not 9 Fastighetsinteckningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda panter	228 203 000	228 203 000
Panter eget förvar	101 797 000	101 797 000
	330 000 000	330 000 000

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek, 915595	rörligt	2014-03-03	19 850 000	20 747 600
Stadshypotek, 956187	2,82	2015-09-01	7 000 000	7 500 000
Stadshypotek, 842953	3,04	2014-03-01	35 061 230	35 061 230
Stadshypotek, 956186	2,76	2015-09-01	20 000 000	20 000 000
SEB, 30075226	2,72	2014-09-28	28 042 355	28 042 355
SEB, 30075277	2,97	2016-08-28	33 500 000	33 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000	-700 000
			143 403 585	144 151 185



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna arvode	0	21 000
Uppl lagstadg soc o övr avg	25 447	29 063
Upplupna räntekostnader	167 282	172 153
Förutbet avg o hyror	1 489 381	1 242 777
Upplupna elkostnader	53 400	60 832
Upplupna värmekostnader	297 200	349 270
Beräknat arvode för revision	40 000	52 020
Övr uppl kostn o förutb int	0	8 999
Övr. uppl. driftskostnader	0	84 664
Upplupna reparationskostnader	4 438	-59 500
Upplupna vattenkostnader	1 000	0
Uppl. kostn. avfallshantering	10 000	0
	2 088 148	1 961 278

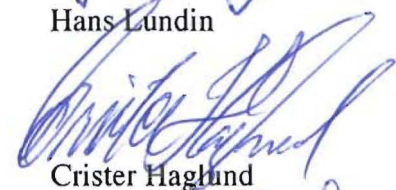
Stockholm 2014-04-29



Hans Lundin



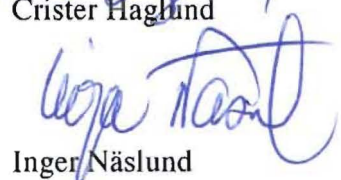
Peter Gran



Crister Haglund



Bo Heurling



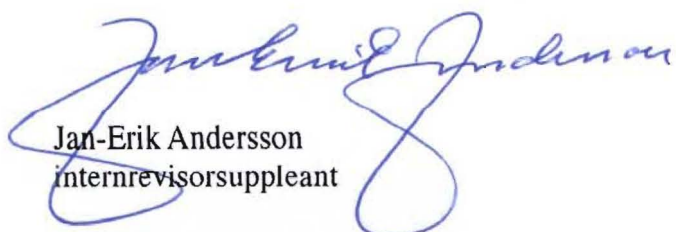
Inger Näslund

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-30



Beatrice Fejde
auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-30



Jan-Erik Andersson
internrevisorsuppleant